

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Südstadt**

**Betreff: Städtebauliche Neuordnung des Quartiers Wennfelder Garten/Eisenhutstraße
Eckpunkte der Mehrfachbeauftragung**

Bezug: Vorlage 265/2010
Anlage 1 Übersichtsplan

Zusammenfassung:

Eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Bereich des Quartiers „Wennfelder Garten/Eisenhutstraße“, die nach wie vor dem Leitbild einer „grünen Siedlungsstruktur“ folgt, soll den Neubau kostengünstiger neuer Mietwohnungen wirtschaftlich ermöglichen. Eine Mischung von unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen soll zudem die Struktur und Vielfalt im neuen Quartier stärken. Die Umsetzung ist in mehreren Bauabschnitten vorgesehen, um den Bewohnerinnen und Bewohnern den Umzug zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept für die Neuordnung des Quartiers soll über die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung ermittelt werden.

Ziel:

Mit der Vorlage soll der Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt über die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung und das Verfahren unterrichtet werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Analyse der Wohnbebauung der GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH) und GSW Sigmaringen (Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg) im Quartier „Wennfelder Garten/Eisenhutstraße“ zeigte erhebliche bauliche und funktionelle Mängel auf, so dass eine Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht möglich ist. Der Planungsbereich mit einer Größe von ca. 24.000 m² soll städtebaulich neu geordnet werden mit der Maßgabe, dass möglichst viele kostengünstige und qualitätsvolle Mietwohnungen in einem Zeitraum von 10-15 Jahren neu geschaffen werden. Darüber hinaus soll zusätzlicher Wohnraum in der Südstadt angeboten werden. Die Wohnungsbaugesellschaften schreiben hierzu eine Mehrfachbeauftragung aus. Mit der Vorlage

265/2010 sagte die Verwaltung zu, über die Eckpunkte der Ausschreibung und das weitere Vorgehen zu berichten.

2. Sachstand

- Vereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften

Die Vereinbarungen mit der GWG und GSW wurden konkretisiert. Die Wohnungsbaugesellschaften sind bereit, den derzeit genutzten Mietraum von insgesamt 6.400 m², der sich zusammensetzt aus 5.100 m² in den Gebäuden der GSW und 1.300 m² in den Gebäuden der GWG als kostengünstigen Mietraum auf die Dauer von 15 Jahren neu zu erstellen. Bestandteil dieses Paketes ist die Integration des „Wennfelder Gartenhauses“ sowie die Unterbringung von 1-3 Gewerbeeinheiten an entsprechend geeigneten Stellen. Die Miethöhe orientiert sich an den Förderrichtlinien und liegt derzeit bei 6,50 €/m².

Bei der genaueren Ermittlung der Grundlagen hat sich herausgestellt, dass die Grundstücke zu den Gebäuden der GSW im Wege der Erbbaurechts übertragen wurden und noch im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen stehen. Die Erbbaurechte stammen überwiegend aus den 50er Jahren und wurden mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Die Berechnung des Erbbauzinses basiert auf einem geringen Grundstückswert (damaliger Verkehrswert). Für das weitere Verfahren beabsichtigt die Stadt Tübingen, die Grundstücke an die GSW zu veräußern. Die Ermittlung des Kaufpreises wird sich am derzeitigen Bodenwert orientieren, um den bisherigen Abstimmungen (Verwendung des Planungsgewinns zur Herstellung der kostengünstigen Mietwohnungen) wirtschaftlich nahe zu kommen. Die genauen Inhalte werden in einer gesonderten Vorlage dargestellt.

- Informationsveranstaltung

Am 20.07.2010 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Cafeteria der Stadtwerke Tübingen statt, an der etwa 150 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Ziel war eine frühzeitige Information der Bewohner und Angrenzer über die Planungsabsichten der Wohnungsbaugesellschaften. Grundsätzlich wurden die Neuerstellung der Wohnungen sowie die Rückzugsgarantie der Wohnungsbaugesellschaften positiv aufgenommen. Fragen wurden gestellt u.a. nach der geplanten Dichte, dem zeitlichen und organisatorischen Vorgehen, nach der geplanten Parkierung und dem Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand. Hingewiesen wurde auf den Kaltluftstrom aus den Freiflächen in Verlängerung der Straße Wennfelder Garten. Bedenken wurden geäußert wegen der langen Bauzeit. Die Wohnungsbaugesellschaften und die Verwaltung sagten weitere Informationsveranstaltungen zu, wenn konkretere Planungsergebnisse vorliegen. Angekündigt wurde auch die Einrichtung eines „Runden Tisches“ unter Beteiligung von Bewohnern/innen.

- Runder Tisch Wennfelder Garten

Am 07.10.2010 tagte die erste Sitzung des Runden Tisches „Wennfelder Garten“, der sich zusammensetzt aus drei Anwohnerinnen, fünf Vertretern aus dem OBR Süd, drei Vertretern von sozialen/kirchlichen Einrichtungen (Caritas, Kirche, Kinder- und Jugendeinrichtungen) sowie Vertretern der Wohnungsbaugesellschaften und der Stadtverwaltung. Aufgabe des Runden Tisches ist es, die Planung und deren Umsetzung zu begleiten und darüber hinaus Entwicklungen und Fragestellungen für das gesamte Quartier frühzeitig zu erkennen und zu thematisieren. Der Runde Tisch soll gewährleisten, dass das Wissen vor Ort in die Planung und deren Umsetzung einfließen kann und einen direkten Austausch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen. In der letzten Sitzung des Runden Tisches wurde die Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung intensiv diskutiert und die Ergebnisse in die Aufgabenstellung eingearbeitet. Zwei Vertreter des Runden Tisches werden an der Bewertungskommission zur Mehrfachbeauftragung teilnehmen.

- Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist, eine städtebauliche Gesamtkonzeption zu entwickeln, die durch eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke den Neubau kostengünstiger neuer Mietwohnungen ermöglicht. Die Neubebauung soll dem Leitbild einer „grünen Siedlungsstruktur“ folgen und damit die vorhandene Siedlungsstruktur weiterentwickeln und stärken. Angestrebt wird ein Angebot mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen, um die Struktur und Vielfalt im Quartier zu stärken. Die Neubebauung soll in überschaubare Einheiten gegliedert werden, um das Entstehen von Hausgemeinschaften zu fördern.

Die Wohnnutzung soll ergänzt werden durch 2-3 gewerbliche Einheiten und das „Wennfelder Gartenhaus“, das mit seinen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ein sozialer Treffpunkt mit besonderer Identifikation im Viertel werden soll. In das städtebauliche Konzept zu integrieren ist die „Villa Kunterbunt“, eine bestehende Kindertageseinrichtung in privater Trägerschaft aus dem Französischen Viertel. Die Ansiedlung der Kindertagesstätte kann einen Beitrag zur besseren Vernetzung zwischen dem Wennfelder Garten und dem Französischen Viertel bieten.

Die Umsetzung soll in mehreren Bauabschnitten möglich sein, um einen Verbleib der Bewohner/innen zu ermöglichen. Geplant ist eine Realisierung mit unterschiedlichen Architekten.

Die Aufgabenstellung enthält folgende Eckpunkte:

- Vorgesehen sind Bruttogeschoßflächen als Obergrenzen. Insgesamt sollen auf der Fläche max. 24.900 m² Bruttogeschoßfläche entstehen. Dies entspricht einer maximalen GFZ von ca. 1,04. Nachzuweisen ist kostengünstiger Mietwohnraum in der Größenordnung von ca. 6.400 m². Mit der vorgegebenen Bruttogeschoßfläche wird die Bebauung im Quartier etwa doppelt so dicht wie die Bestandsbebauung und etwa halb so dicht wie das benachbarte Französische Viertel.
- Der Baumbestand im Quartier wurde aufgenommen und bewertet. Die erhaltenswerten Bäume sollen bei der Planung weitestmöglich berücksichtigt werden.
- Die Funktion der Straße „Im Wennfelder Garten“ als Frischluftschneise für bodennahe Luftströme soll bewahrt werden. Strömungsdynamische Hindernisse sind zu vermeiden, der bereits jetzt vorhandene Mindestabstand von 22 m von Gebäude zu Gebäude soll möglichst nicht unterschritten werden.
- Ausgegangen wird von einer viergeschossigen Bebauung, abhängig vom Entwurf kann die Geschossigkeit auch davon abweichen. In der Aufgabenstellung wird keine Dachform vorgeschrieben, aber eine Auseinandersetzung mit der Dachlandschaft gefordert.
- Das Gebäude-/Raumprogramm sieht entsprechend dem Bestand überwiegend 2-3 Zimmerwohnungen vor und nur untergeordnet 4 Zimmer Wohnungen.
- Möglichst viele Wohnungen sollen barrierefrei erschlossen werden. 30% der Wohnungen sind barrierefrei und 10% sind rollstuhlgerecht auszubilden.
- Der Stellplatznachweis soll in Tiefgaragen erfolgen, 10-20% der Stellplätze können ebenerdig untergebracht werden.
- Vorgegeben ist als Mindeststandard das Kfz- Energieeffizienzhaus 70. Gefordert wird ein Energiekonzept, das den vorhandenen Nahwärmeanschluss berücksichtigt.

- Gefordert wird eine Ausarbeitung in drei bis vier Bauabschnitten. Die ersten Bauabschnitte sollen einen nicht unerheblichen Teil des kostengünstigen Wohnraums beinhalten.

- Verfahren

Die Architektenkammer, die Wohnungsbaugesellschaften und die Verwaltung verständigten sich auf die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung. Gemeinsam mit der Architektenkammer wurden aus einer Vielzahl qualifizierter Büros fünf Büros zur Teilnahme aufgefordert.

- Huhn Architekten, Tübingen
- Architekturbüro Eble, Tübingen
- Ars Herrmann und Hornung, Stuttgart
- Lehen Drei, Stuttgart
- Mühlich, Fink & Partner, Ulm

Die Bearbeitung der Aufgabe muss in Zusammenarbeit mit einer/m Landschaftsarchitektin/en und einer/m Energiefachplaner/in erfolgen.

Die Arbeiten werden von einer Bewertungskommission bewertet, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Prof. Dr. Neppi, Architekt und Stadtplaner, Karlsruhe/Köln
- Irene Burkhardt, Landschaftsarchitektin, München/Leipzig
- Gerhard Breuninger, GWG
- Roy Lilienthal, GSW
- 2 Vertreterinnen / Vertreter der Verwaltung
- 2 Vertreterinnen / Vertreter vom Runden Tisch, Frau Sandra Quint, Anwohnerin, Herr Christoph Hölscher, ORB Süd
- 2 Vertreterinnen / Vertreter aus dem Gemeinderat

Die Aufgabenstellung soll noch im November an die Büros versandt werden. Im Februar 2011 soll die Bewertungskommission tagen.

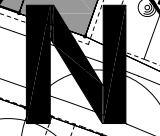
Der Zeitplan ist so vorgesehen, dass ggf. mit einem 1. Bauabschnitt der Planung im nächsten Jahr noch Förderanträge für das Landeswohnraumförderprogramm gestellt werden können.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung unterstützt das Vorgehen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Durchführung der Mehrfachbeauftragung werden von den Wohnungsbau-gesellschaften getragen.



Französischer Platz